

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg/Lech

Bebauungsplan

Bebauungsplan Geltendorf-Süd,
nördlicher Teil

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

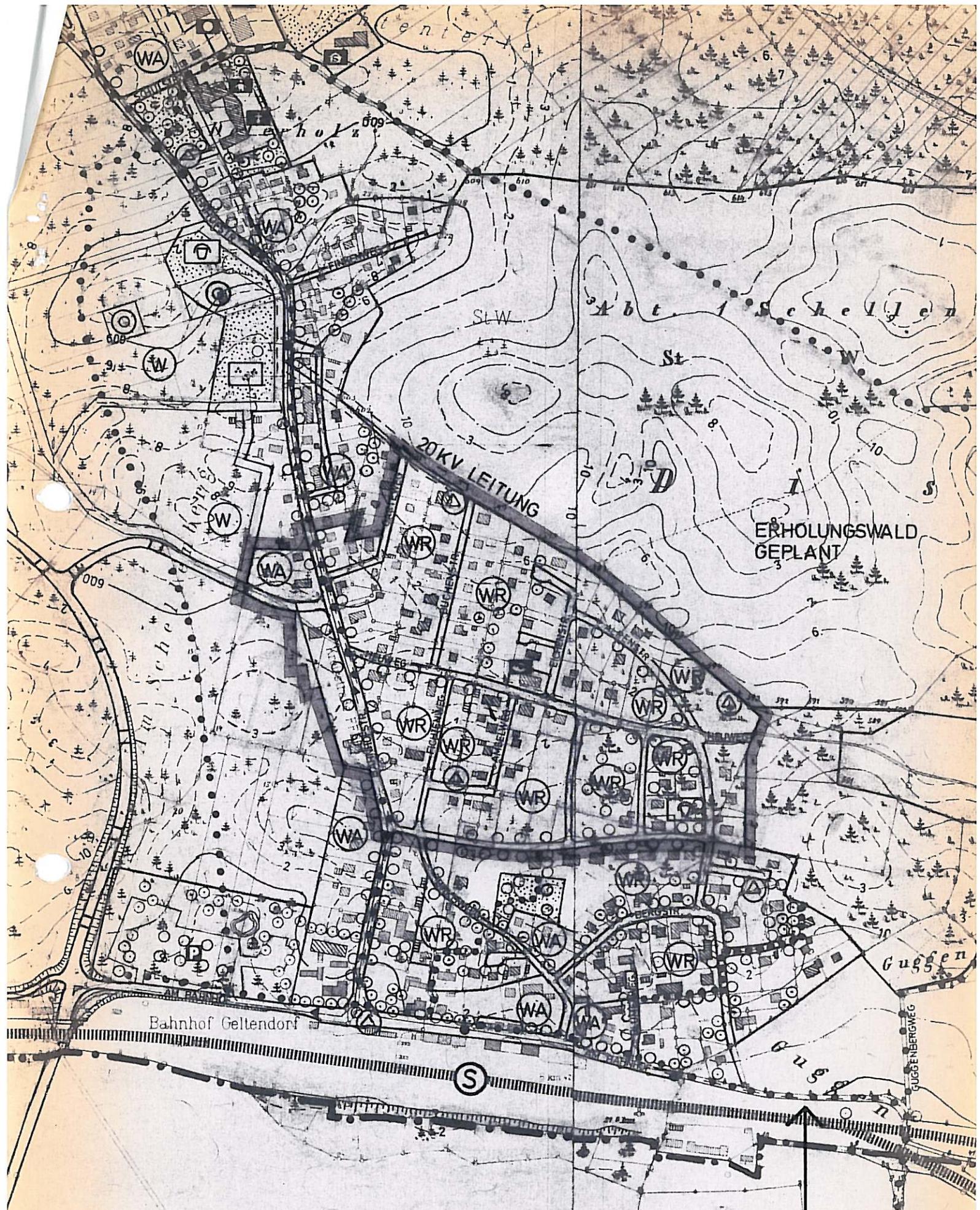
Az.: 610-41/2-4a Bearb.: Wi., Man.

Plandatum

03.07.1997
18.06.1998
02.07.1998

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch –BauGB–,
Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



GEMEINDE GELTENDORF
 BP. "Süd - nordlicher Teil."

ÜBERSICHT
 1:5000
 SW II 17 | SW II 18

A Festsetzungen

1  Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt den seit 1.04.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Geltendorf Süd (nördlicher Teil).

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.3 Ausnahmen nach § 3 Abs 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.4 Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **I+D** 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das zweite nur innerhalb des Dachgeschoßes zulässig ist.

3.2 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig und wird auf die Geschoßfläche nicht angerechnet.

3.3 **IB** 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das zweite nur innerhalb des Dachgeschoßes oder des Untergeschoßes zulässig ist. Talseitig ist ein Untergeschoß bzw. ein um die halbe Geschoßhöhe versetztes Geschoß vorzusehen, wenn es keine störenden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen bedingt.

3.4 Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl

GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4.

GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2. Die GRZ darf nur durch die in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Tiefgaragen mit mind. 1m Erdüberdeckung sind auf die GRZ nicht anzurechnen.

GR 210 Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 210 m²

3.5 Nutzungsschablonen

WR	IB
0,4	GRZ 0,2

Art der baulichen Nutzung	Maß der Nutzung (Geschoße)
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl

- 3.6 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit je 200 m² Grundstücksfläche begrenzt. Bei Grundstücksteilungen ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten anteilmäßig zu verteilen.
- 4 Bauweise
- 4.1 Soweit nicht anders festgesetzt, sind Einzel und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 4.2  Nur Hausgruppe zulässig
- 4.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 400 m². Für die Hausgruppe auf den Flst.Nrn. 1601/14, 1601/23, 1601/13 und 1602/26 sind geringere Grundstücksgrößen zulässig.
- 4.4 Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 4.5  Baugrenzen
- Die überbaubaren Flächen eines Grundstücks sind mit Baugrenzen festgesetzt. Soweit entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen dargestellt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
- 4.6 Nebenanlagen
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
- Verglaste Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenzen um max. 2,5 m überschreiten. Abstandsflächen gem. Art.6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO sind einzuhalten.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs 2 BauNVO sind auf privaten Grundstücken unterzubringen. Einrichtungen wie Kabelverteilungsschränke u.ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie unterzubringen.
- 4.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- 5.2 Fassaden
- Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalungen zulässig. Holzhäuser sind grundsätzlich zulässig.

5.3 Pergolen sind nur in Holz auszuführen.

5.4 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen.

5.5 Höhenlage

Die Oberkante Rohfußboden darf im Erdgeschoß auf der hangzugewandten Seite maximal 30 cm unter oder über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

5.6 Wandhöhen

Bei I+D und bei IB ist eine maximale Wandhöhe von 4,2 m zulässig (auf der hangzugewandten Seite).

Bei II ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand- Dachhaut bezogen auf die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß, bzw. im Eingangsbereich.

5.7 Bei II sind Kniestöcke nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,3 m über Geschoßrohdecke zulässig.

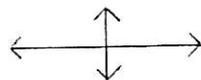
5.8 Dachform

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Bei II ist eine Dachneigung zwischen 30°-40°, bei I+D sowie bei IB ist eine Dachneigung von 30°-45° zulässig



Hauptfirstrichtung



Firstrichtung wechselweise möglich, der First ist nur über der Längsseite der Baukörper zulässig

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

5.9 Deckungsmaterial

Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zulässig. Als Ausnahme können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen.

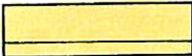
Anlagen zur Energiegewinnung und -speicherung wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

5.10 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachseite sind entweder max. zwei Giebelgauben oder ein Zwerchgiebel bzw. Nebenfirst je Hauseinheit zulässig. Bei bestehenden Dächern unter 30° sind nur Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Hauslänge betragen. Zusätzlich ist je Dach- und Hausseite ein liegendes Fenster mit 0,8 m² zulässig.

6 Garagen

6.1  Fläche für Garage

6.2 Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 6.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb eines 15 m breiten Streifens ab der Straßengbegrenzungslinie auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn max. 1/3 der Umfassungsfläche mit Wänden ausgebildet und an der Zufahrt kein Tor angebracht wird.
Von den Festsetzungen der Dachform, -neigung und -deckung werden bei diesen Gebäuden Abweichungen zugelassen.
- 6.4 Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
- 6.5 Für Garagen deren Zufahrt zur Bahnhofstraße geht, wird ein Stauraum von 5 m, für die übrigen Garagen wird ein Stauraum von 3 m festgesetzt. Falls ein Tor vor den Zufahrten zur Garage bzw. Stellplatz errichtet wird, sind vor diesem Tor die o.a. Stauräume zur Straße einzuhalten.
- 6.6 Soweit Garagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.
- 6.7 Die Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
- 6.8 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.
- 6.9 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
- 6.10 Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig, soweit sie mit 1 m Erdüberdeckung erstellt werden. Sie sind auf die GRZ nicht anzurechnen.
- 6.11 Tiefgaragenrampen außerhalb von Hauptgebäuden sind als geschlossene Gebäude mit Satteldach in Längsrichtung auszubilden. Die Rampenbauwerke sind schallmindernd auszukleiden.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune bis max. 1,00 m zugelassen. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und an den öffentlichen Grünflächen sind in einer max. Höhe von 1,00 m als hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Fertigteilboxen sind unzulässig.
- 8 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Verkehrsberuhigter Bereich- befahrbarer Wohnweg
- 8.3 **F/R** Fuß-/Radweg

8.4



Straßenbegleitgrün

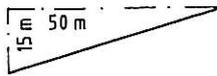
Das Straßenbegleitgrün darf für notwendige Zufahrten der Grundstücke unterbrochen werden. Die Breite der Zufahrten ist auf 3,0 m zu beschränken.

8.5



Straßenbegrenzungslinie

8.6



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

9

Grünordnung

9.1



Öffentliche Grünfläche

9.2



Kinderspielplatz

9.3



zu erhaltende Bäume

9.4



zu pflanzende Bäume

9.5

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, mit Rasen, Bäumen und Sträuchern der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.

9.6

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgemäßer Baum, Wuchsklasse 1 Hochstamm, 2x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, 350- 400 cm Höhe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

9.7

Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia (einzelstehend)
Eberesche	Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Linicera xylosteum *)
Kornelkirsche	Cornus max
Pfaffenhütchen	Euonymus Europaeus **)
Liguster	Ligustrum vulgare *)
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa multiflora
	Rosa canina
	Rosa spinosissima

*) giftig

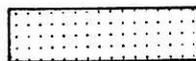
**) stark giftig

- 9.8 Die nach den Festsetzungen 9.5 bis 9.7 gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

- 9.9 Im Bereich von Abhängen und Böschungen sind Stützmauern und erhebliche Geländeänderungen nicht zulässig.

10 Immissionsschutz



Zone a (35 m ab Straßenmitte Bahnhofstraße)

Innerhalb der Zone a sind Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit notwendigen Belüftungsfenstern in der direkt der Kreisstraße LL13 zugewandten Wohngebäudefassade aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein sogenanntes Wandlüftungsgerät oder ein Wintergarten bzw. eine verglaste Loggia sein.



Zone b (20 m ab Straßenmitte Bahnhofstraße)

Innerhalb der Zone b sind Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit notwendigen Belüftungsfenstern in allen Wohngebäudefassaden mit direkter Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 13 aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein sogenanntes Wandlüftungsgerät oder ein Wintergarten bzw. eine verglaste Loggia sein.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgungsanlagen



Trafostation

12 Vermaßung

12.1 ~~7~~ 7

Maßzahl in Metern; z.B. 7,0 m

12.2



Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m

B Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

$$\frac{1615}{4}$$

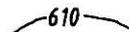
Flurstücksnummer, z.B. 1615/4



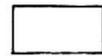
vorhandene Hauptgebäude u. Nebengebäude



abzubrechende Gebäude



Höhenlinien, z.B. 610 m über NN



Gebäudeschema

Belange der Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist dabei so groß auszulegen, daß der durch die Versiegelung der Grundstücke erhöhte Abfluß zurückgehalten wird. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen erlaubt:

- 1 Sämtliche Vorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 2 In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen oder gewerblichen Abwasser, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
- 3 Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht auftreten.
- 4 Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV- Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- 5 Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Kartengrundlage und Maßentnahme:

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterblätter erstellt (SW 2-18.10 und SW 2-17.6). Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit ist nicht gegeben. Etwaige Differenzen sind bei Vermessungen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 14.08.1998

i. A. Belz-Weinell

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den

Bergmann

(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 22.08.1997 gefaßt und am 28.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 1.10.1997 hat in der Zeit vom 16.08.1997 bis 12.09.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). und Versammlung am 10.06.1997

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.04.1997 hat in der Zeit vom 12.05.1997 bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am 25.09.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.07.1997 hat in der Zeit vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.1997 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 01.10.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).



Geltendorf, den 06. Okt. 1998

Bergmoser

(Erster Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom an das Landratsamt Landsberg/Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom, Az.: keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 06.10.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.1998 in Kraft (§ 12 BauGB).



Geltendorf, den 06. Okt. 1998

Bergmoser

(Erster Bürgermeister)